

КРАТКИЙ ОБЗОР

СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

'3 КВАРТАЛ 2021





Ковров Сергей

Руководитель отдела
аналитики и консалтинга

Несмотря на падение общего количества сделок по итогам 2020 года (порядка 23 тыс. договоров против 24 тыс., заключенных в 2019 году), введение льготных ставок по ипотеке значительно простилировало спрос на покупку жилья в Новомосковском регионе.

Также идет постепенное смещение предложения в сторону Троицкого округа, доля которого увеличилась почти в 4 раза с начала года: с 3 до 12%.

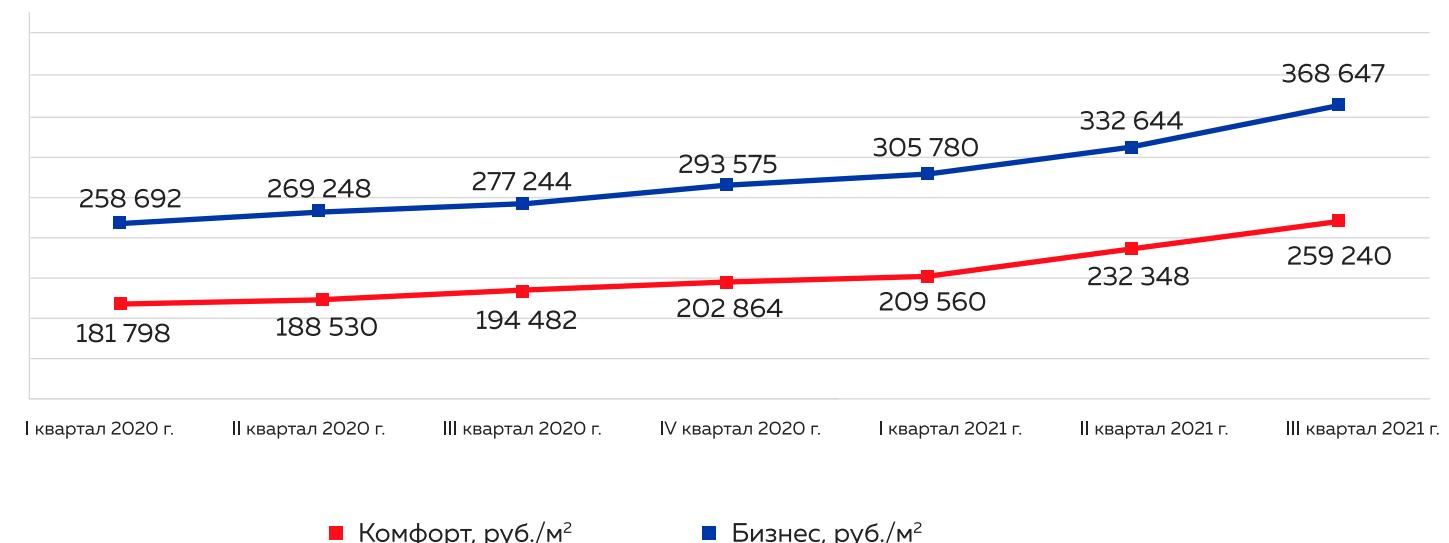
РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

В 3-м квартале 2021 года в Москве продолжается снижение количества введенных в эксплуатацию домов. **Большая часть проектов находится на начальной стадии строительства.** Учитывая, что во втором квартале 2021 года наблюдалась просадка в предложении на стадиях строительства каркаса и отделки, можно предположить, что застройщики перенесли сроки работ в связи с резким подорожанием строительных материалов. В то же время **рост предложения составил +24%.** Также продолжается тренд на уменьшение покупаемой площади лота из-за растущей цены м².

Вступление

Продолжает расти доля в предложении 1-комнатных и 2-комнатных квартир. Вследствие увеличения цены на квадратные метры, многокомнатные лоты становятся все менее доступными для большей части покупателей. В сентябре 2021 г. реализовался отложенный спрос, число сделок выросло на +17% по отношению к августу. Впрочем, данный подъем не покрыл спад **по отношению к предыдущему кварталу: снижение спроса составило порядка 15%.**

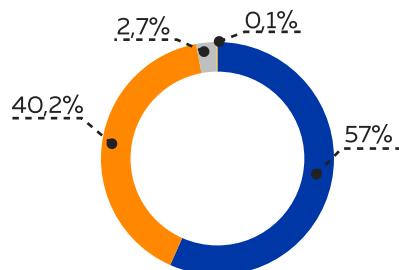
Динамика средней цены м²



Структура спроса по классам, 3 квартал 2021 года

В 3-м квартале 2021г. **структура спроса по классам осталась прежней**. ЖКК комфоркт-класса всё также остаются самыми популярными вариантами среди покупателей, прибавив к своим значениям еще 0,3%. В жилье высоких классов было отмечено незначительное снижение доли (от -0,03% до -0,2%).

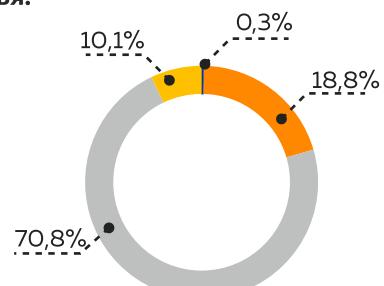
- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс
- Элитное жилье



Структура спроса по локации, 3 квартал 2021 года

Произошло небольшое перераспределение доли спроса в пользу покупок за территорией МКАД (+3,03%) в границах города. Второй квартал подряд происходит снижение доли покупательской активности на территории от **ТТК до МКАД**, которая на сегодняшний день всё ещё **остаётся самой популярной локацией для покупки жилья**.

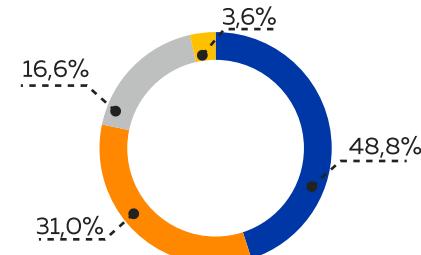
- Внутри СК
- От СК до ТТК
- От ТТК до МКАД
- Москва за пределами МКАД



Структура спроса по комнатности, 3 квартал 2021 года

Продолжается тренд на уменьшение площади квартир. В 3-м квартале однокомнатных квартир покупали больше на +3,8%, доля спроса приблизилась к половине всех совершённых покупок. Стоит отметить, что доля многокомнатного жилья не упала, она осталась на уровне 2-го квартала. Доли 2 и 3-комнатных лотов снизились на 2,2% и 1,6% соответственно.

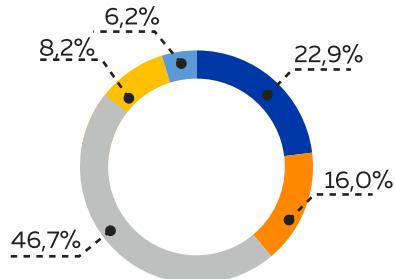
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Структура спроса по стадии готовности, 3 квартал 2021 года

Рекордных значений достигли показатели жилья, находящегося на этапе самых выгодных цен, то есть на котловане. Спрос на такие дома увеличился на 8%, тем самым перехватив пальму первенства с вариантов, которые находятся на стадии возведения каркаса. Также увеличились покупки сданных лотов.

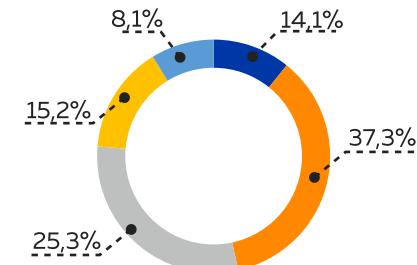
- Сдан ГК
- Идёт отделка
- Верхние этажи
- Нижние этажи
- Котлованные работы



Структура спроса по площади, 3 квартал 2021 года

Наибольшей популярностью среди покупателей пользовались **лоты площадью от 30 до 50 м²**, доля которых превысила показатели с начала года. Покупательская активность по отношению к квартирам площадью до 30 м² растёт четвёртый квартал подряд. Стоит отметить, что впервые за несколько кварталов доля спроса на жильё площадью от 70 до 90 м² превысила 15%.

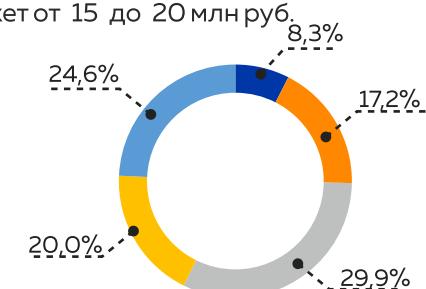
- до 30 м²
- от 30 до 50 м²
- от 50 до 70 м²
- от 70 до 90 м²
- более 90 м²



Распределение спроса по цене, 3 квартал 2021 года

Показатели продаж наиболее доступного жилья обогнали значения предыдущего квартала, превысив 8%. Несмотря на снижение доли на 2%, **лидером продаж остаются лоты стоимостью от 10 до 15 млн. руб.** Тем не менее продажи лотов стоимостью более 15 млн руб. растут. Каждая пятая проданная квартира пришлась на бюджет от 15 до 20 млн руб.

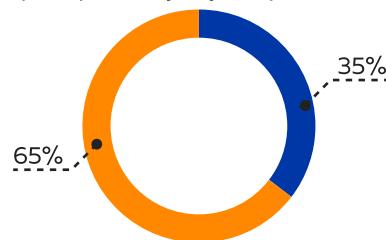
- до 7 млн.
- от 7 до 10 млн.
- от 10 до 15 млн.
- от 15 до 20 млн.
- более 20 млн.



Распределение спроса по типу сделки, 3 квартал 2021 года

В 3-м квартале 2021 года **порядка 60% сделок** на рынке первичного жилья Москвы были **заключены с привлечением ипотечного кредитования**. За полную стоимость или с использованием рассрочки, услуги трейд-ин было приобретено менее 40% лотов.

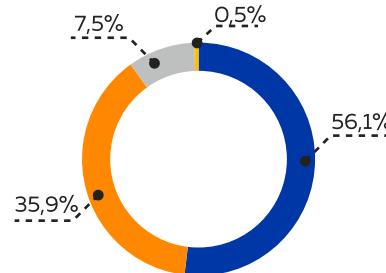
- 100% оплата, рассрочка, трейдинг
- Ипотека, военная ипотека



Предложение. Распределение предложения по классам, 3 квартал 2021 года

По сравнению с прошлым кварталом, объём предложения увеличился на 24%. В 3-м квартале 2021 г. **росла доля только комфоркт-класса**. Доля бизнес-класса вернулась к значениям аналогичного периода прошлого года. При этом в количественном выражении увеличение составило +39% (комфорт) и +17% (бизнес). 4-й квартал подряд продолжается снижение доли предложения элитного жилья.

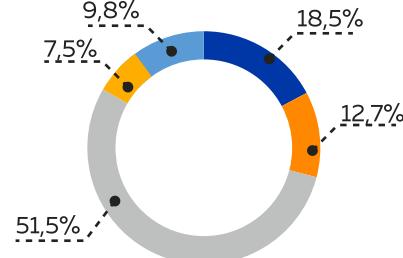
- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс
- Элитное жилье



Распределение предложения по стадии готовности, 3 квартал 2021 года

Рекордных значений достигли показатели предложения жилья на этапе котлована. Доля предложения увеличилась на 9,3%, составив более 50% всех вариантов. Количество предложений на этой стадии строительства увеличилось в 1,5 раза. В 3-м квартале доля предложения жилья, находящегося на этапе строительства нижних этажей, уменьшилась в два раза. Доля предложения жилья на этапе строительства верхних этажей возобновила свой рост, практически сравнявшись с показателями доли 1-го квартала.

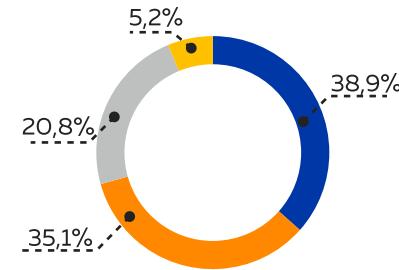
- Сдан ГК
- Идёт отделка
- Верхние этажи
- Нижние этажи
- Котлованные работы



Распределение предложения по комнатности, 3 квартал 2021 года

Наибольший выбор представлен **1-комнатными вариантами**, доля которых приближается к 40%. 2-й квартал подряд увеличивается предложение 1- и 2-комнатных лотов. Предложение многокомнатных лотов достигло минимальных значений (5,2%), опустившись ниже значений 1-го квартала прошлого года (5,57%).

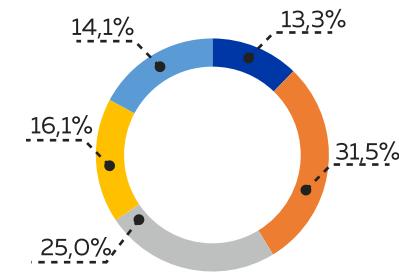
- Однокомнатные и студии
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



Распределение предложения по площади, 3 квартал 2021 года

После двухкратного увеличения доли в прошлом квартале, **квартиры площадью до 30 м² продолжили наращивать обороты**. Доля лотов площадью до 50 м² составляет около 45% всего предложения. Процент квартир площадью более 70 м² на рынке, наоборот, неуклонно снижается.

- до 30 м²
- от 30 до 50 м²
- от 50 до 70 м²
- от 70 до 90 м²
- более 90 м²



Распределение предложения по бюджету, 3 квартал 2021 года

Низкобюджетных объектов стоимостью до 7 млн. руб. на рынке старой Москвы **осталось всего лишь 5,1%**. Предложение квартир и апартаментов в бюджете от 10 до 15 млн руб. практически достигло показателей 2-го квартала прошлого года. В то же время доля предложения дорогих лотов стоимостью более 20 млн руб. незначительно снизилась (-2,3%).

- до 7 млн.
- от 7 до 10 млн.
- от 10 до 15 млн.
- от 15 до 20 млн.
- более 20 млн.

